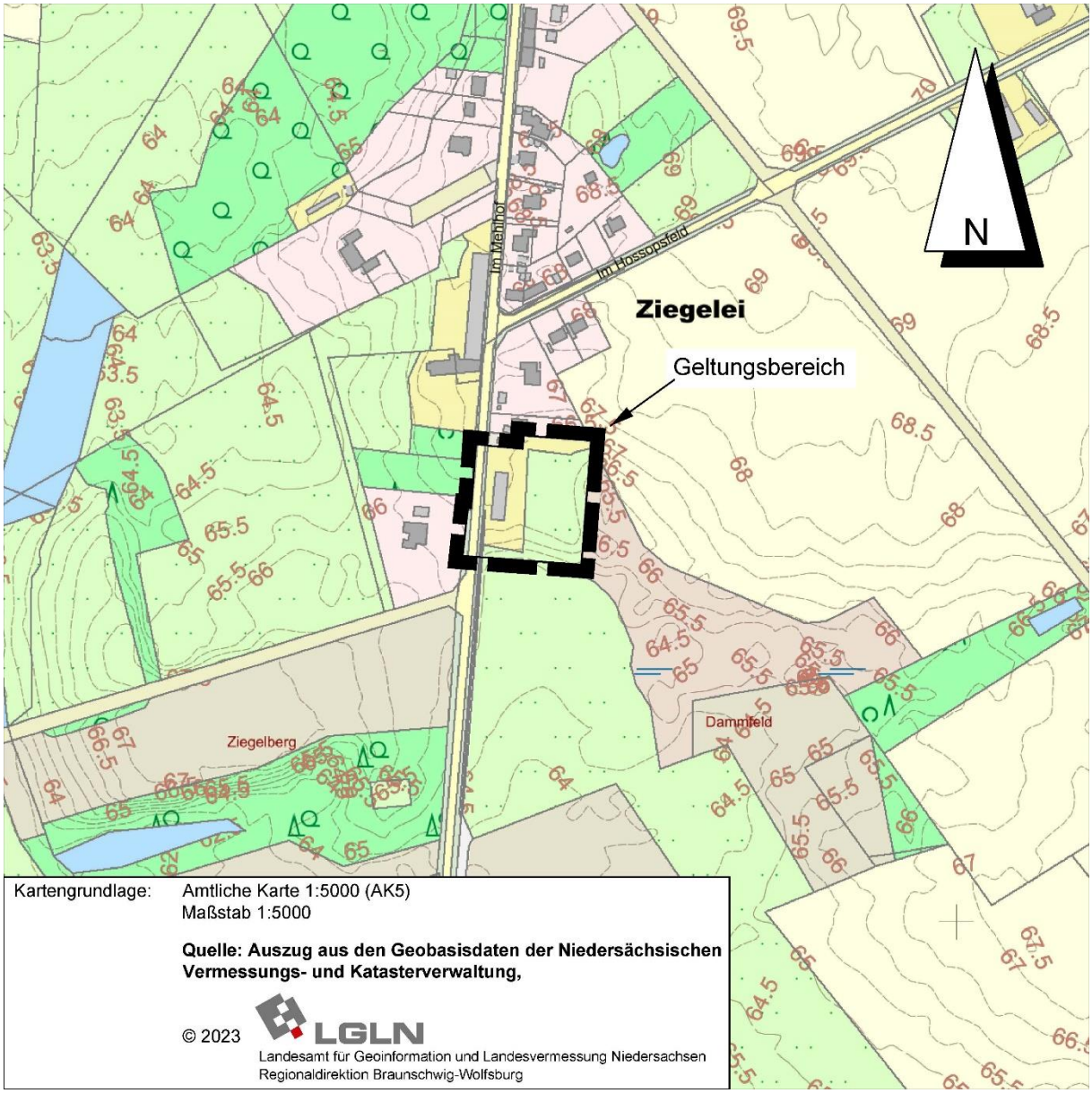
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
6.10.2023			

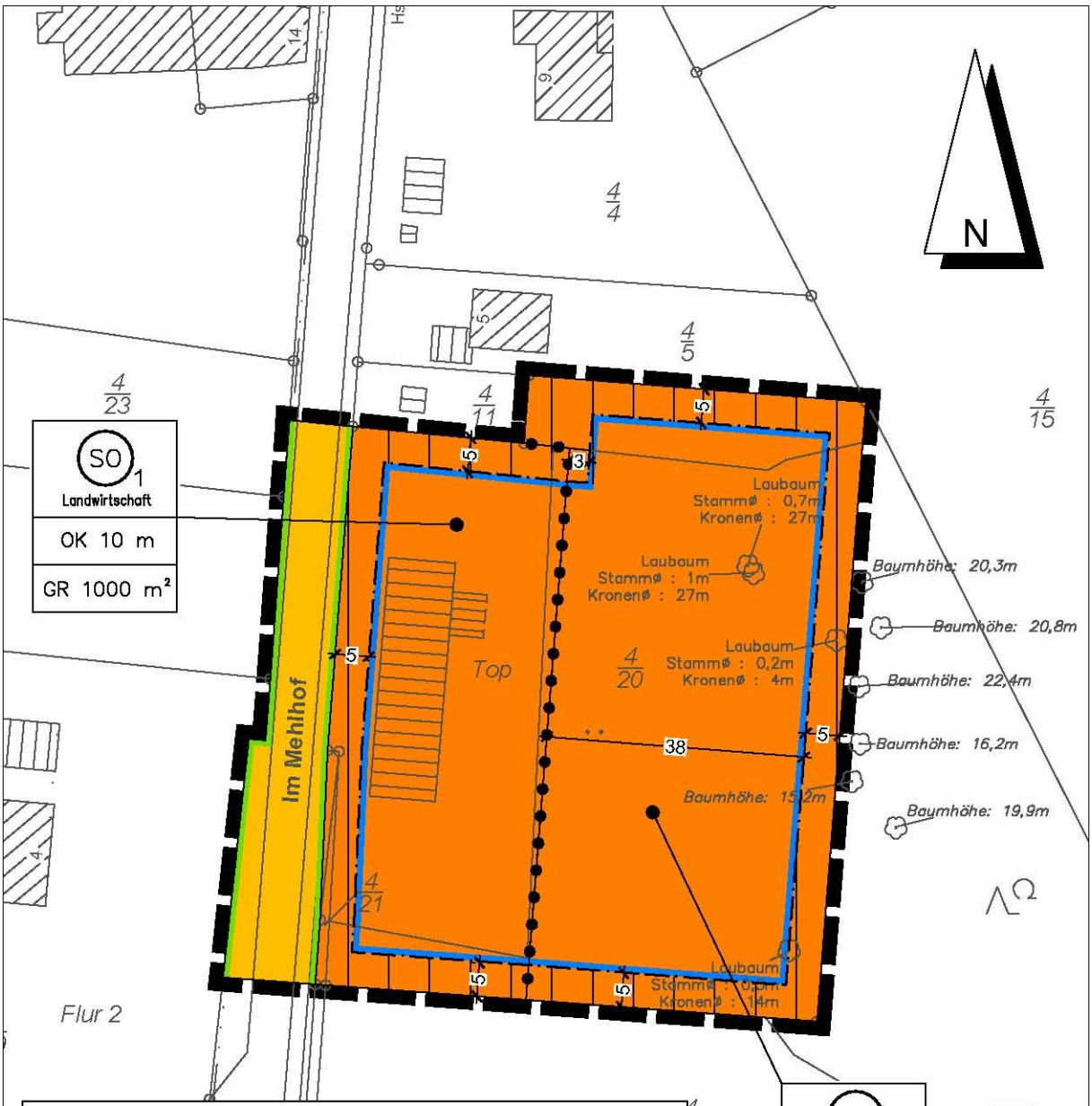
GEMEINDE ELDINGEN
OT METZINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „REITPLATZ ZIEGELEI“



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 9 „Reitplatz Ziegelei“, M 1 : 1.000



Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Quelle:	"Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2023 LGLN
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Sonstiges Sondergebiet 1, Landwirtschaft
(§ 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet 2, Reitplatz
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3000 m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 10 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

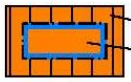
Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sondergebietes – Landwirtschaft ist die Errichtung einer Lagerhalle als landwirtschaftliches Betriebsgebäude zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).

2. Innerhalb des Sondergebietes – Reitplatz ist die Anlage eines Reitplatzes zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).

3. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Eldingen diesen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitplatz Ziegelei“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Metzingen Flur: 1
Flurstücke: 4/20, 4/21 (Teilfläche), 201/p6 (Teilfläche)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Auftragsnummer: 234901, Stand vom 10.3.2023).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Siegel

……..
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2023

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Eldingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitplatz Ziegelei“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich östlich der Straße „Im Mehlhof“ im Bereich Ziegelei des Eldinger Ortsteils Metzingen.

Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplans mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle stellt für den Änderungsbereich Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie für ruhige Erholung dar. In der Straße „Im Mehlhof“ verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg.

Nach dem Entwurf des neuen RROP 2016 liegt der Änderungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

In Vorsorge- und Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

Ziele und Grundsätze der Raumordnungsplanung werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

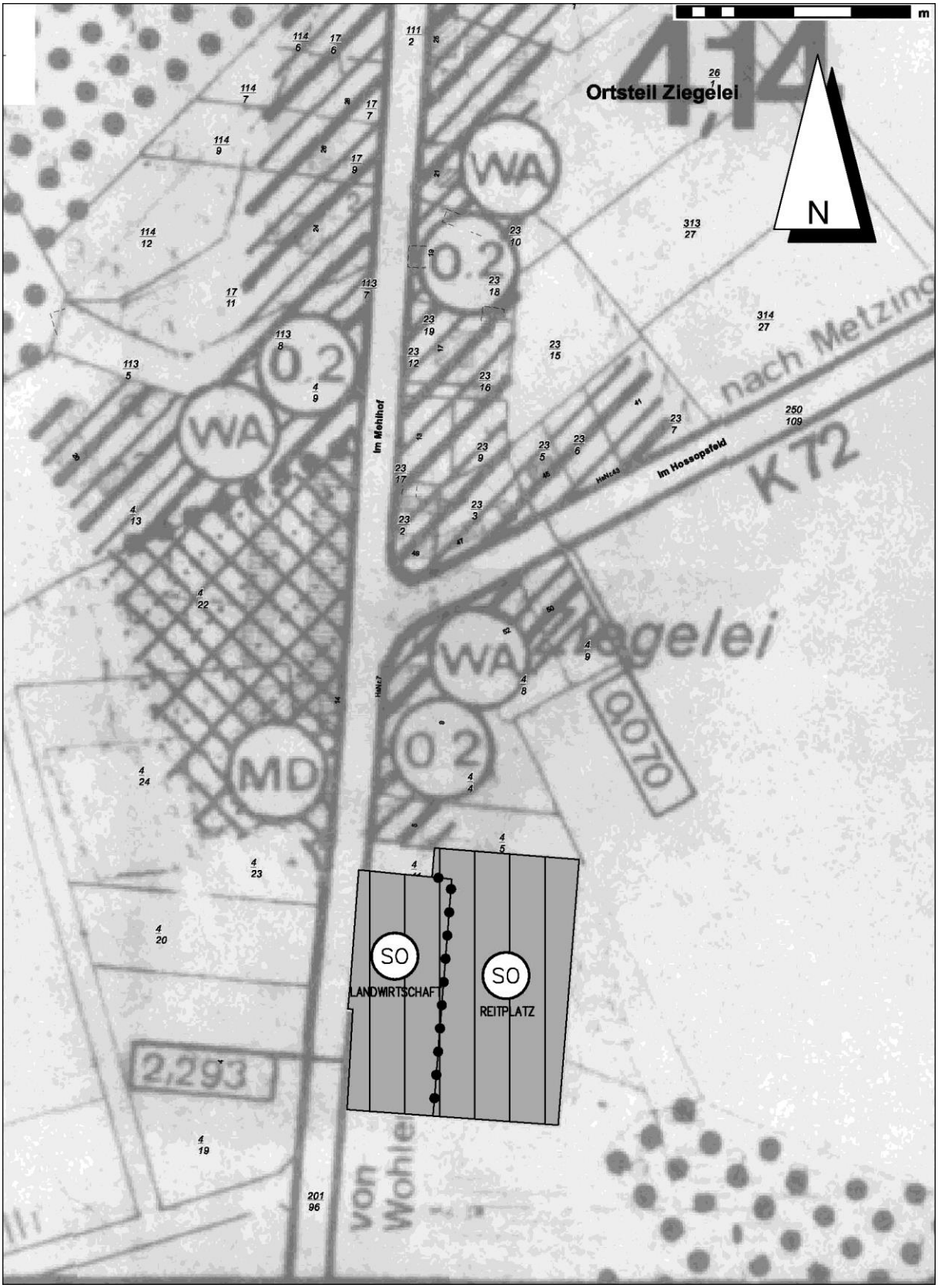
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf, zu der die Gemeinde Eldingen gehört, stellt für den Geltungsbereich bislang eine Fläche für Landwirtschaft dar.

Innerhalb der parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellten 57. Änderung wird stattdessen ein Sondergebiet für Landwirtschaft und Reitplatz vorgesehen.

Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplans mit eingearbeitete 57. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplanes mit 57. Änderung, M 1 : 5.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird. In ihm wir der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Dieser Bebauungsplan hat zum Ziel, den vergleichsweise größeren Ersatzbau einer vorhandenen landwirtschaftlichen Halle sowie dahinter liegend die Anlage eines Reitplatzes zu ermöglichen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplanes werden Sondergebiete ausgewiesen, weil die üblichen Baugebietskategorien für dieses Ziel nicht geeignet sind. Eine Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen, wie sie in einem Dorfgebiet erforderlich wäre, kann hier nicht erreicht werden. Durch die Festsetzung von Sondergebietens soll dagegen klar festgelegt und zum Ausdruck gebracht werden, welche Nutzung in diesem Bereich angestrebt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine den festgesetzten Nutzungen angemessene Baudichte.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden.

3.4 Verkehr

Der Planbereich wird durch die westlich direkt angrenzende Kreisstraße, die hier innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft, ausreichend erschlossen. Zusätzliche interne Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

3.5 Grün

Hier wird auf den Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung verwiesen.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht bekannt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- oder Entsorgung des Planbereiches kann im notwendigen Umfang durch Anschluss an vorhandene Anlagengesichert werden. Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.

4.3 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von	0,7506 ha
davon sind	
Sonstiges Sondergebiet 1, Landwirtschaft	0,2608 ha
Sonstiges Sondergebiet 2, Reitplatz	0,4010 ha
Verkehrsfläche	0,0888 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 9

„Reitplatz Ziegelei“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Eldingen beschlossen.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister